

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e rural no Município de Ibiam e dá outras providências.

JOARES TREVISOL, PREFEITO MUNICIPAL DE IBIAM, ESTADO DE SANTA CATARINA, no uso de suas atribuições e na forma da Lei Orgânica do Município, faz saber a todos que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a presente Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º A presente lei disciplina os projetos de loteamento e desmembramento do solo para fins urbanos e rural no município de Ibiam sendo elaborada nos termos da legislação estadual e federal de parcelamento do solo e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do município.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, poderá ser utilizado o instituto de desdobro e remembramento aos lotes fruto de parcelamento regular do solo.

Art. 2º São considerados para fins urbanos os parcelamentos que atendam os parâmetros urbanísticos nos termos estabelecido nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo, e que não compreendam a exploração agropecuária e extrativista.

Art. 3º Na zona rural será admitido apenas o parcelamento que respeitar os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei, na lei de uso e ocupação do solo, nos atos normativos, na legislação estadual e federal, com anuência do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária).

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT: associação brasileira de normas técnicas.

II - alinhamento: linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.

III - área total do parcelamento: é a área que o loteamento ou desmembramento abrange;

IV - área de domínio público: é a área ocupada pelas calçadas, ruas, praças e áreas verdes. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

V - área total de lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

VI - áreas verdes: compreende a área destinada aos espaços públicos, que apresentam cobertura vegetal, arbórea (nativa e introduzida), arbustiva ou rasteira (gramíneas), admitindo-se o uso para atividades recreacionais e de lazer, contribuindo de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental, funcional, paisagística e recreativa da cidade.

VII - arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

VIII - benfeitoria: obra de infraestrutura ou melhoramento feito num determinado local.

IX - calçada: parte da via reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação e outros fins conforme o Código de Trânsito Brasileiro.

X - caução: depósito de valores ou bens aceitos para tornar efetiva a responsabilidade de um ato.

XI - canteiro: parte da via destinada a ajardinamento.

XII - consulta prévia: ato administrativo para consultar previamente a viabilidade do parcelamento no local pretendido, onde a municipalidade fornece as condições e diretrizes para o parcelamento do solo, uso do solo, e sistema viário.

XIII - declividade: diferença altimétrica entre dois pontos em que o segundo ponto está abaixo do ponto de referência.

XIV - desmembramento: é a subdivisão de uma gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XV - desdobro: é a subdivisão de um lote, já parcelado anteriormente, em novos lotes, constituindo matrículas distintas, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XVI - equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XVII - equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos necessários ao funcionamento da cidade compreendido em infraestrutura de abastecimento de água, esgoto, energia, elétrica, água pluvial, rede de telefonia, gás canalizado, segurança pública e mobiliário urbano;

XVIII - faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XIX – logradouro público: é toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.

XX - loteamento: é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XXI - remembramento: é a unificação de dois ou mais lotes.

XXII - vias de circulação: é parcelado do território de propriedade pública destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 5º Somente será admitido os loteamentos, remembramentos, desdobros e desmembramentos em áreas com acesso direto à via pública registrada em boas condições de trafegabilidade a critério da prefeitura municipal;

Art. 6º Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas às medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II – nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;

III – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV – nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V – em glebas onde haja risco geológico, podendo a prefeitura municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário para a descaracterização ou não do risco;

VI – em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da prefeitura municipal;

VII – em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução da legislação estadual e federal;

VIII – em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX – em faixa não edificáveis;

X – em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.

XI - nas áreas onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de serviços públicos de transporte coletivo, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

XII - nas áreas onde houver proibição em virtude das normas ambientais ou de proteção do patrimônio cultural;

XIII - em terrenos onde for necessária à sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana;

XIV – em áreas de preservação permanente; e

XV - que acarretem desapropriações às custas da municipalidade.

CAPÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I Disposições Gerais

Art. 7º Nos projetos de parcelamento que afetem ponto panorâmico ou aspecto paisagístico naturais e patrimônios culturais, deverão ser adotadas medidas necessárias e convenientes à sua defesa, podendo a municipalidade exigir, para aceitação do projeto, a construção de mirantes, belvederes, balaustradas e a realização de outra e qualquer obra necessária ou servidão pública.

Art. 8º Para os efeitos do disposto nesta lei, a execução do loteamento poderá ser dividida em etapas discriminadas no cronograma de execução.

Art. 9º No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área de objeto de parcelamento, remembramento ou desdobro, o município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação no caso de desdobro.

Art. 10. Não caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença das medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 11. Havendo discrepância entre as dimensões dos lotes constantes nas matrículas imobiliárias e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre os imóveis, o requerente deverá providenciar a retificação administrativa dos imóveis, que deverá ser apresentada antes da aprovação do parcelamento e/ou remembramento.

Seção II Das Vias de Circulação

Art. 12. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos quanto a vias e acessos:

I - a hierarquia das vias deverá respeitar o plano do sistema viário, quando existente, ou a definição pelo órgão competente da prefeitura municipal;

II - as vias deverão articular-se com as vias oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - deverá incorporar no seu traçado viário pretendido, os trechos que a prefeitura municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

IV - a largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, não poderá ser inferior nem ter categoria diferente daquela. Excetuados os casos em que haja projeção de ampliação pelo sistema viário.

Art. 13. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas nos loteamentos devem atender os seguintes requisitos:

I - a declividade longitudinal máxima permitida será de 17% (dezesete por cento) e a mínima será de 0,5% (zero virgula cinco por cento).

II - a declividade transversal máxima permitida será de 3% (três por cento) a mínima de 2% (dois por cento), na direção do eixo da via;

III - as quebras de gradiente nas intersecções, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas de compensação;

IV - nas intersecções de ruas, os perfis não deixarão de concordar, principalmente nos cruzamentos oblíquos.

Parágrafo único. Em movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, ou nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art. 14. Os gabaritos mínimos das novas vias, deverão obedecer às seguintes dimensões, conforme a tabela a seguir e ilustrados nos croquis de gabarito de vias, anexo II desta lei:

TIPOLOGIA DAS VIAS									
Hierarquia a viária	Velocidade máxima	Calçada 1	Calçada 2	Faixa de direção 1	Faixa de direção 2	Canteiro Central	Malha Ciclovária	Estacionamento	Gabarito Total
		largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	largura mínima	Largura mínima
Arterial	60 Km/h	3,00 m	3,00 m	3,50 m	3,50 m	1,80 m*	2,50 m	2,50 m	18,00 m
Coletora	50 Km/h	3,00 m	2,70 m	3,20 m	3,20 m	1,80 m*	2,50 m	2,50 m	17,10 m

Local A	30 Km/h	2,00 m	2,00 m	3,00 m	3,00 m	-	1,80 m*	2,50 m	12,50 m
Local B	30 Km/h	2,00 m**	2,00 m	3,00 m	3,00 m	-	1,80 m*	2,50 m	12,50 m

*Item facultativo

** arborização facultativa

§ 1º A “calçada 1” deverá ser implantada em um dos lados da via, na qual deverá ser arborizada.

§ 2º Quanto ao plantio da arborização de que trata o §1º, este deverá obedecer aos seguintes requisitos:

I – estar disposto na faixa de serviço da calçada;

II – quando a rede de energia for aérea, a disposição da arborização deverá obrigatoriamente ser do lado oposto a rede;

III – o plantio deverá sempre respeitar as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 3º Não será exigido arborização para a via “local B”.

§ 4º A via “local B” será admitida somente nas modalidades de loteamentos de interesse social e loteamento popular.

Art. 15. Serão admitidas vias projetadas para futuras ligações nas divisas do loteamento sem a execução de praça de retorno quando:

I - seu prolongamento estiver previsto na lei de sistema viário;

II - fizer continuidade ao traçado viário de parcelamento vizinho existentes ou em fase de licenciamento;

III – possibilidade de novos parcelamentos vizinhos.

Parágrafo único. A via projetada deverá:

I - apresentar extensão máxima igual a profundidade máxima dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, anexo IV;

II - estar localizada preferencialmente de forma a dar continuidade ao traçado viário do loteamento, conforme croqui ilustrativo, anexo IV;

Art. 16. As vias sem saída não poderão ultrapassar 110m (centro e dez metros) de comprimento.

Parágrafo único. nos casos de vias sem saídas e sem possibilidade de prolongamento por via projetada, deverá ser construída uma praça de retorno simétrica ao eixo ou não, que permita a inscrição de um círculo com raio igual ou superior a pista de rolamento, replicando-se a largura da calçada existente em todo seu contorno, conforme exemplificado no desenho constante em anexo V, nesta lei.

Art. 17. Para implantação de via de pedestre e ciclistas em loteamentos, os seguintes requisitos deverão ser atendidos:

- I - ser executada cortando transversalmente a quadra;
- II - ter dimensão mínima de 6,00m (seis metros) de largura;
- III - preservar uma faixa livre de caminhabilidade com no mínimo 2,00m (dois metros), de largura;
- IV – preservar uma faixa de ciclovia bidirecional com no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;
- IV - ter iluminação;
- V - ter tratamento paisagístico que permita arborização, conforto térmico e embelezamento urbano;
- VI - quando possível, malha cicloviária interligada a traçados existentes ou propostos.

§ 1º A via de pedestres deverá manter a distância mínima de 50,00m (cinquenta metros), de cada extremidade lateral da quadra de forma a viabilizar fruição pública.

§ 2º Quando possível, a via de pedestres pode ser sobreposta na faixa sanitária de talvegue, desde que respeitado os requisitos previstos nesta lei.

§ 3º A via de pedestres não poderá ter declividade longitudinal superior a 8,33%.

§ 4º É proibido o acesso de veículos nas vias de pedestres.

Art. 18. A via de pedestres em loteamentos incidirá na porcentagem da área pública a ser doada.

Art. 19. Fica permitida a implantação de rotatórias, obedecidas às diretrizes do órgão municipal competente e a legislação nacional de trânsito.

Art. 20. Deverão ser previstos abrigos para embarque e desembarque do transporte público e/ou escolar, bem como baias para parada dos veículos, seguindo o estabelecido em normas específicas e resoluções do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, e de acordo com os parâmetros e croquis ilustrativos constantes no plano de mobilidade urbana, com anuência do setor de trânsito.

Parágrafo único. A localização do ponto deverá ser indicada pelo setor responsável, considerando a distância máxima de 500,00m (quinhentos metros) entre os pontos, garantindo o limite de caminhabilidade máxima para acesso a essa infraestrutura.

Seção III Das Quadras e Lotes

Art. 21. O Comprimento máximo da quadra igual a 120,00m (centro e vinte metros) admitindo seu prolongamento nas seguintes situações:

I – quando comprovado a necessidade de transpor áreas de proteção ambiental, ou quando estas forem confrontantes à área a ser loteada conforme croqui ilustrativo, anexo VI desta lei;

II – quando a quadra fizer confrontação com glebas vizinha não loteada e que não apresente ligação perpendicular à uma via existente. Deverá, neste caso, ser previsto via de espera para futura ligação viária, com a mesma extensão da profundidade dos lotes da quadra, conforme croqui ilustrativo, anexo IV desta lei;

III – quando houver a possibilidade de ligação perpendicular à uma via existente, desde que implantado via de pedestre conforme croqui ilustrativo, anexo IV desta lei.

Art. 22. As áreas mínimas dos lotes, testadas e demais parâmetros urbanísticos na área urbana e rural, nos loteamentos, desmembramento, remembramento e desdobro são as estipuladas conforme o zoneamento na tabela de parâmetros urbanísticos da lei de uso e ocupação do solo;

§ 1º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 2º Nenhum lote terá como testada principal, as vias de pedestres.

§ 3º Lotes com figura geométrica irregulares deverão ter profundidade média de 16,00 m (dezesseis metros) conforme croqui de lotes com figura geométrica irregular, anexo I desta lei.

Seção IV Das Áreas de Uso Público

Art. 23. As áreas de uso público deverão alcançar no mínimo a porcentagem exigida para cada modalidade de parcelamento.

Art. 24. Constituem áreas de uso público para fins de parcelamento:

I - áreas destinadas ao sistema de circulação;

II - áreas institucionais, que são as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

III - áreas verdes, que são espaços de uso público com cobertura vegetal arbustivo-arbórea, de uso de lazer.

§ 1º As áreas de uso público devem obedecer ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos no plano diretor de desenvolvimento sustentável, na lei de uso e ocupação do solo e demais correlatas, e ser cedidas ao município, ao qual compete a escolha da conformação e localização dessas áreas por instrumento público, sem qualquer ônus, no ato da aprovação do parcelamento do solo.

§ 2º Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta lei sob pena de sanções.

§ 3º A municipalidade não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste artigo, nem outorgar concessão real de uso, devendo assegurar-lhe o uso institucional ou recreacional adequado.

§ 4º Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

Art. 25. Nas áreas institucionais, serão delimitadas observando os seguintes requisitos:

I - poderá ser em terreno único com declividade inferior a 20% (vinte por cento);

II - poderá ser em mais de uma área ou lote, desde que pelo menos um lote tenha 50% (cinquenta por cento) da área total a ser destinada a utilidade pública, e seja possível a inscrição de um círculo com raio mínimo de 6,00m (seis metros);

III - a metragem mínima admitida será relativa ao zoneamento que está inserido.

Parágrafo único. Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 20% será aceito lote com a menor declividade existente no loteamento.

Seção V **Faixas "Não Edificáveis"**

Art. 26. Para efeito desta lei, consideram-se como faixas não edificáveis as seguintes:

I - faixas de domínio:

a) faixa paralela às rodovias estaduais e federais, conforme especificação do órgão responsável pelas rodovias estaduais ou federais nas suas respectivas esferas;

b) faixa de alta tensão, obedecendo aos afastamentos exigidos pelos órgãos competentes pela transmissão de energia elétrica, em toda área do município.

II - faixa ao longo da infraestrutura de gás canalizado deverá ser mantida a faixa não edificável conforme as normas da concessionária.

Art. 27. As faixas não edificáveis podem ser utilizadas apenas para ocupação de caráter reversível e provisório, vedada qualquer espécie de edificação, em conformidade com a legislação estadual e federal.

Subseção Única Da Faixa Sanitária

Art. 28. Nas quadras onde existir lotes em negativa em relação a rede coletora, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias, para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, destinados da seguinte forma:

I - nos fundos de lote; ou

II - nos talwegues, quando for o caso.

Art. 29. A faixas sanitárias destinadas à manutenção de redes coletivas de esgoto sanitário e drenagem pluvial, deverá ser executada respeitando os parâmetros previstos na regulamentação do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável municipal.

Parágrafo único. A faixa sanitária deverá:

I - ter acesso por meio das vias públicas;

II – ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.

Art. 30. As faixas sanitárias deverão ser doadas à municipalidade, perfazendo a porcentagem de áreas institucionais, ficando ainda, a sua manutenção sob responsabilidade da concessionária de serviços.

Seção VI Das Obras e Infraestruturas

Art. 31. Para os efeitos desta lei, a infraestrutura básica será composta por:

I - vias de circulação pavimentadas, sendo:

- a) via local: piso drenante, blocos intertravados, paralelepípedo regular ou pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente);
- b) via coletora e via arterial: pavimentação asfáltica (CAUQ - Concreto Asfáltico Usinado a Quente).
- c) a faixa de estacionamento em vias locais e coletoras poderá ser em material drenante;

II - sistema de escoamento das águas pluviais, conforme normas específicas vigentes;

III - rede para o abastecimento de água potável contemplando as redes adutoras e de distribuição, os reservatórios, as cisternas, os motores, as bombas, e outros equipamentos;

IV - sistema de esgotamento sanitário em conformidade com as especificações do órgão responsável pelo sistema de esgotamento sanitário municipal;

V - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

VI – meio-fio e calçada;

Art. 32. Cabe ao empreendedor a implantação e manutenção das urbanizações:

I - demarcação das quadras, lotes, áreas de uso público e limites das APPs com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo empreendedor em perfeitas condições;

II - aterros, arrimos, pontes, pontilhões, que se fizerem necessários;

III – calçadas pavimentadas e arborizadas, dentro dos padrões do município, respeitadas ainda as normas de acessibilidade previstos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

IV - meio-fio de concreto;

V - taludes (quando houver), conforme normas específicas;

VI - arborização das áreas verdes;

VII - recuperação da área de preservação permanente, ao longo dos corpos d'água, de acordo com as diretrizes do órgão responsável pelo meio ambiente;

VIII - a manutenção de todas as áreas públicas, de uso comum do imóvel, e infraestruturas básicas, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento.

Art. 33. Para os efeitos desta lei, a infraestrutura complementar será composta por:

I – faixas não edificáveis e/ou faixa sanitária;

II - redes de telefonia e outras redes de comunicação;

III - rede de gás canalizado;

IV - outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

Art. 34. Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o município deverá exigir através de regulamentação própria, dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

Art. 35. Toda infraestrutura executada sob o sistema viário deverá ser enterrada na profundidade mínima estabelecida pelas normas técnicas vigentes, se estiverem sob a pista de rolamento das vias públicas ou a uma profundidade mínima de 0,60m (sessenta centímetros), se estiverem sob as calçadas.

Art. 36. O prazo máximo para execução das obras do loteamento é de até quatro anos, contados a partir da data da emissão da licença de execução, conforme estabelecido no termo de compromisso.

CAPÍTULO V DAS MODALIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 37. Os parcelamentos do solo serão tratados sob as seguintes modalidades:

I - loteamentos;

II - desmembramentos;

Seção Única Dos Loteamentos

Art. 38. Os loteamentos serão divididos em cinco modalidades, obedecida as normas gerais dessa lei bem como, legislação estadual, federal e normas específicas para cada caso, sendo estes:

I - loteamento convencional;

II - loteamento popular;

III - loteamento de interesse social;

IV – loteamento empresarial;

V – loteamento industrial; e

Parágrafo único. Serão permitidos loteamento misto na Zona Mista e Zona Predominante Residencial, ou seja, empreendimento de mais de uma modalidade, no qual cada fração deverá obedecer às subseções correspondentes a cada modalidade pretendida.

Subseção I Do Loteamento Convencional

Art. 39. Loteamentos convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

Art. 40. Os loteamentos convencionais serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Mista, Zona Preferencial Residencial, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. O parcelamento do solo que trata no caput poderá ser autorizado na Zona de Interesse de Expansão, desde que esteja inserido no perímetro urbano.

Art. 41. O proprietário cederá ao município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo subdividido em:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Subseção II Do Loteamento Popular

Art. 42. Loteamentos populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura básica, e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes e modalidades de vias, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

§ 1º o lote mínimo para loteamentos populares é de 200,00m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).

§ 2º será admitido a utilização da via local B, conforme artigo 14.

Art. 43. Os loteamentos populares serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Preferencial Residencial, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 44. O proprietário cederá ao município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo subdividido em:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 45. Verificado que no raio de 400,00m (quatrocentos metros) no entorno do empreendimento proposto existam mais da metade do número de lotes não utilizados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.

Subseção III Do Loteamento De Interesse Social

Art. 46. Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do município, e com renda mensal a ser definida pelo órgão responsável da administração municipal.

§ 1º O lote e testada mínima são os mesmos definidos para a ZEIS, conforme lei de uso e ocupação do solo;

§ 2º Deverá ser implantado infraestrutura básica;

§ 3º Será admitido a utilização da via local B, conforme artigo 14.

Art. 47. Os loteamentos de interesse social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Zona Especiais de Interesse Social - ZEIS, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 48. O proprietário cederá ao município, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear descontadas as Áreas de Preservação Permanentes (APPs), que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, sendo subdividido em:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

Art. 49. Os loteamentos de interesse social podem ser produzidos diretamente pelo poder público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender aos parâmetros urbanísticos previstos na lei de uso e ocupação do solo, bem como a legislação estadual e federal que venha a tratar de parcelamento do solo.

Art. 50. Fica vedada o remembramento e o desdobro de lotes em loteamentos de interesse social.

Art. 51. Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo poder público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

Art. 52. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo município através do cadastro público da secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e deverão possuir agente financiador.

§ 1º A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada a existência de demanda indicada pela secretaria municipal de habitação e/ou assistência social e consultado o conselho municipal de habitação.

§ 2º Verificado que no raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento proposto existam mais da metade do número de lotes não utilizados ou subutilizados, fruto de empreendimento da mesma modalidade, o requerido loteamento não será autorizado.

Art. 53. Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de assentamentos de comunidades com vulnerabilidade social e ocupações clandestinas em área de preservação permanente, por iniciativa do poder público municipal, estadual ou federal e com anuência do conselho da cidade, e consultado o conselho municipal de habitação, admitem-se, concomitantemente a ocupação, a construção das infraestruturas como:

I - rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública com luminárias de tecnologia LED ou superior, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, acompanhada de projeto luminotécnico;

II – vias de circulação, devidamente pavimentada e com a execução das calçadas em conformidade com o exigido nesta lei, e com as normas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Subseção IV Do Loteamento Empresarial

Art. 54. O loteamento empresarial é destinado a absorver atividades comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento, complementares e compatíveis entre si.

§ 1º O lote mínimo para loteamento empresarial é de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros).

§ 2º Deverá ser implantado infraestrutura básica.

§ 3º Será garantido gabarito de via coletora e rampa máxima na pista de 8,0% (oito por cento), permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 55. Os loteamentos empresariais serão autorizados nas porções do território delimitadas como na Zona Mista, Zona Mista Diversificada e Zona Industrial definidas na lei de uso e ocupação do solo.

§ 1º Admite-se a implantação de loteamento empresarial na Zona Preferencial Residencial quando o empreendimento for misto com o loteamento convencional.

§ 2º O parcelamento do solo que trata no caput poderá ser autorizado na Zona de Interesse de Expansão, desde que esteja inserido no perímetro urbano.

Art. 56. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

Art. 57. Ficam cedidas ao município, sem ônus a este, um percentual de no mínimo 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento) e mais as áreas necessárias ao sistema viário.

Subseção V Do Loteamento Industrial

Art. 58. Considera-se loteamento industrial aquele destinado a absorver atividades industriais e fabris com restrição de usos conflitantes.

§ 1º deverá ser implantado infraestrutura básica.

§ 2º o gabarito mínimo da via não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros), com rampa máxima da pista de 8,0%, permitindo assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 59. Os loteamentos industriais serão autorizados nas porções do território delimitadas como na Zona Industrial, definidas na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 60. Para a aprovação do loteamento industrial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que serão analisados pelo conselho da cidade.

Art. 61. Ficam cedidas ao município, sem ônus a este, um percentual de no mínimo 1% (um por cento) da gleba loteável, descontadas as APPs, para instalação de equipamentos públicos, acrescidas as áreas verdes em um mínimo de 5% (cinco por cento) e mais as áreas necessárias ao sistema viário.

Art. 62. Os loteamentos industriais serão gravados em seu alvará de aprovação de parcelamento do solo, que posteriormente será averbado na matrícula imobiliária do loteamento, informação sobre a impossibilidade de alteração do uso para o qual o loteamento foi aprovado.

CAPÍTULO VI DOS DESMEMBRAMENTOS URBANOS E RURAIS

Art. 63. Os lotes frutos do processo de desmembramento urbano devem atender às exigências mínimas do zoneamento e seus parâmetros urbanísticos, constantes na lei de uso e ocupação do solo.

Art. 64. Os lotes frutos do processo de desmembramento rural devem atender às exigências mínimas do zoneamento e seus parâmetros urbanísticos, constantes na lei de uso e ocupação do solo, bem como as previsões da lei federal de parcelamento rural.

Art. 65. Quando do desmembramento, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação específica.

Art. 66. Caso a gleba seja desmembrada em mais de 05 (cinco) lotes, o interessado deverá doar ao Município, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba, sendo que 5% (cinco) por cento deverá ser reservado à área institucional e 10% (dez por cento) à área verde.

§ 1º A área a ser doada não deverá ser inferior ao lote mínimo estabelecido para a zona.

§ 2º Se identificada pela Municipalidade a existência de desmembramentos sucessivos da mesma gleba, com o intuito de burlar a exigência de doação da área pública prevista no caput deste artigo, não se aprovará o projeto de desmembramento se não houver a reserva da área pública calculada sobre a gleba original.

CAPÍTULO VII DOS DESDOBROS

Art. 67. Os lotes frutos do processo de desdobro devem atender às exigências mínimas de dimensionamento, testada e índices urbanísticos constantes na lei de uso e ocupação do solo de acordo com a zona.

Art. 68. Quando do desdobro, o interessado solicitará ao município a expedição da aprovação do projeto, apresentando, requerimento acompanhado dos documentos em conformidade com regulamentação específica.

Parágrafo único. Não se aplica ao desdobro, as diretrizes urbanísticas exigidas para loteamento e desmembramento.

CAPÍTULO VIII DOS REMEMBRAMENTOS

Art. 69. O lote, fruto do remembramento, configura-se em um novo imóvel que irá gerar uma nova matrícula que deverá ser registrada em cartório.

Parágrafo único. As matrículas originais dos lotes após o remembramento, serão extintas.

Art. 70. Os terrenos frutos de remembramento deverão pertencer a um único dono ou proprietários em comum.

Art. 71. O lote deverá ter frente para uma via pública, existente e registrada.

Art. 72. Deverá ser observado o lote máximo determinados na lei de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO IX DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 73. Serão condições necessárias à aprovação de projeto de qualquer parcelamento do solo, desdobro e remembramento a obediência aos dispostos nesta lei, o georreferenciamento do projeto em coordenadas planas UTM DATUM SIRGAS 2000 zona 22S.

Art. 74. O município somente procederá à aprovação de projetos de loteamentos, desmembramentos, desdobros, remembramentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I – pedido e apresentação de consulta prévia de viabilidade técnica atestando parecer favorável dos órgãos competentes sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento da gleba ou do lote;

II – pedido e apresentação das plantas elaboradas em conformidade com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão municipal competente;

III – pedido e apresentação de plantas definitivas devidamente elaboradas nos termos desta lei e em conformidade com a legislação federal e estadual;

IV - juntada de documentos, de conformidade com as instruções desta lei.

Art. 75. Não serão aprovados novos projetos de parcelamentos de empreendedor que possuir processo de parcelamento, remembramento ou desdobro irregular.

CAPÍTULO X DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 76. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II – planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um para quinhentos) até 1:2000 (um para dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

- a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes no local ou em suas adjacências num raio de 50m (cinquenta metros) das APPs, área de vegetação arbórea e das construções já existentes;
- c) arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 300m (trezentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- d) esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

III – o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

IV – planta de Situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um para quinhentos) até 1:2000 (um para dois mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Parágrafo único. As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Seção Única **Das Diretrizes Urbanísticas**

Art. 77. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I – as vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II – a fixação da zona de acordo com a lei de uso e ocupação de solo;

III – localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

IV – as faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;

V – relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

VI – localização das áreas com restrições conforme cartogramas de restrições ocupacionais, conforme lei de uso e ocupação do solo e demais áreas com restrições segundo legislação federal e estadual, quando for o caso;

VII - padrões de gabarito das vias, larguras das calçadas, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, ciclovia, previsão das vias destinadas a circulação de veículo ativos e veículos de transporte coletivo e outras exigências pertinentes a acessibilidade e mobilidade urbana;

VIII - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto, quando necessário.

Parágrafo único. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba ou lote constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o interessado deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada nesta etapa.

Art. 78. O município poderá ainda, exigir do loteador a elaboração de um laudo geológico/geotécnico, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentem comportamento geotécnico homogêneo, assinado pelo profissional habilitado;

Art. 79. O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

Art. 80. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia;

Parágrafo único. A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

CAPÍTULO XI DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 81. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º Planta de situação da área a ser loteada georreferenciada conforme artigo 84 em arquivo digital e em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira;

II – equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 300m (trezentos metros);

§ 2º As plantas do anteprojeto de loteamento georreferenciadas em arquivo digital, e na escala de 1:1000 (um para mil), em duas vias, com as seguintes informações:

I – orientação magnética e verdadeira;

II – subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;

III – dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV – sistema de vias com as respectivas larguras e hierarquias;

V – curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

VI – perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;

VII – indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII – indicação das faixas não edificáveis, APPs e outras áreas com vegetação a ser preservada ou recomposta

IX - A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:

a) área total do parcelamento;

b) área total dos lotes;

c) área pública, a saber:

1) áreas destinadas à circulação;

2) áreas verdes;

3) áreas destinadas a equipamentos comunitários;

4) praças e jardins.

§ 3º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 4º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO XII DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 82. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º Os projetos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 92 desta lei georreferenciados em arquivo digital e em 04(quatro) vias impressas;

§ 2º Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I – denominação de loteamento;

II – a descrição sucinta do loteamento com suas características;

III – as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV – indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V – a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

VI – limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§ 3º Deverão ainda fazer parte do projeto de loteamento as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I – anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;

II – anteprojeto da rede de abastecimento d'água;

III – anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV – anteprojeto de outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

§ 4º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);

§ 5º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico.

§ 6º Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I – título de propriedade;

II – certidões negativas de tributos municipais.

§ 7º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO XIII DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, DESDOBRO E REMEMBRAMENTO

Art. 83. O pedido de desmembramento, desdobro e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado, desdobro ou remembrado georreferenciadas em arquivo digital, na escala 1:500 (um para quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I – situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II – tipo de uso predominante no local;
- III – áreas e testadas do projeto;
- IV – divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V – dimensões lineares e angulares;
- VI – perfis do terreno;
- VII – indicação das edificações existentes.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 84. Após examinada e aceita a documentação, será concedida “licença de desmembramento, desdobro ou remembramento” para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 85. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

- I – os lotes desmembrados, desdobro ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme lei de uso e ocupação do solo;
- II – a parte remanescente do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em lei.

Art. 86. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO XIV DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 87. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

I – exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II – exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do capítulo VII.

§ 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias;

§ 2º A prefeitura municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art. 88. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo único. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 89. O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento:

I – projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

II – projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III – projeto de abastecimento de água potável;

IV – projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

V – projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto;

VI – os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:

- a) orçamentos;
- b) cronograma físico-financeiro.

Art. 90. No ato de recebimento do alvará de loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I – executar as obras de infraestrutura referidas no artigo 34 desta lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;

II – executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III – facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV – não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, para garantia da execução das obras;

V – não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta lei ou assumidas no termo de compromisso;

VI – utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 6º do artigo 10 desta Lei.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do projeto de loteamento, não poderá ser superior a 02 (dois) anos.

Art. 91. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 92. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I – a Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;

II – concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 93. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis.

Art. 94. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à prefeitura através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria, a prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§ 3º O loteamento poderá ser liberado em etapas desde que, na parcela em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por lei.

Art. 95. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados de que se constituirão em bem público do Município.

Art. 96. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da prefeitura municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na lei, para que seja feita a anotação de modificação no alvará de loteamento pela prefeitura municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art. 97. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 98. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que a partir da data de publicação desta lei:

I – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da prefeitura municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II – der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento, desmembramento, desdobro ou remembramento do solo sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor total do investimento (loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de suas atividades para construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 99. Tão logo chegue ao conhecimento da prefeitura municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela prefeitura municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumprida as exigências constantes da notificação de embargo será lavrado o auto de infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 100. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XVI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 101. Os parcelamentos irregulares podendo ser eles os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis em época anterior a presente lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo executivo municipal.

§ 1º A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante decreto do prefeito municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste artigo.

§ 2º A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista nesta lei, à cessão de áreas para fins de utilidade pública, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.

§ 3º No decreto deverão constar às condições justificativas que levam a prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.

§ 4º Caso o grupo de trabalho constate que o parcelamento irregular do solo não possua condições de ser aprovado, a autoridade competente será informada para que solicite ao departamento jurídico que seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao registro de imóveis.

Art. 102. O loteamento que se destinar à urbanização, ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, serão aprovados por lei específicas.

Art. 103. São parte integrante desta lei, os seguintes anexos:

I – Anexo I - Lotes com figura geométrica irregular;

II – Anexo II – Gabarito de vias;

III – Anexo III – Croqui de baia de parada de veículo na pista e distâncias ponto de ônibus;

IV – Anexo IV - Croqui ilustrativo disposições de quadras e vias de espera e de pedestres;

V – Anexo V – Croqui de praça de retorno;

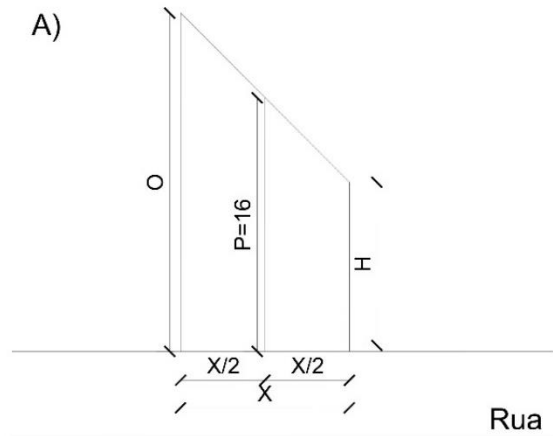
VI – Anexo VI - Croqui ilustrativo do prolongamento de vias para transpor APP.

Art. 104. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as demais disposições em contrário, em especial a lei 272 de 12 de novembro de 2004.

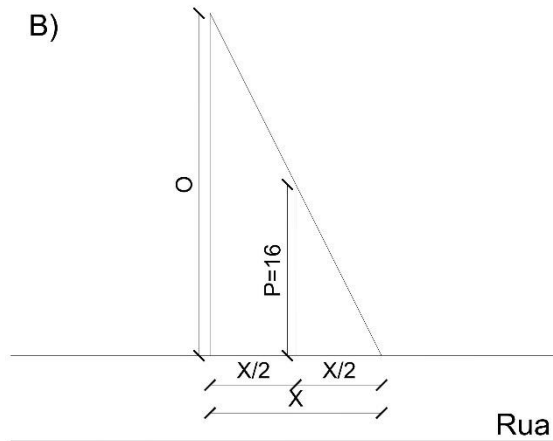
Ibiam/SC, ____ de _____ de 2022.

JOARES TREVISOL
Prefeito Municipal

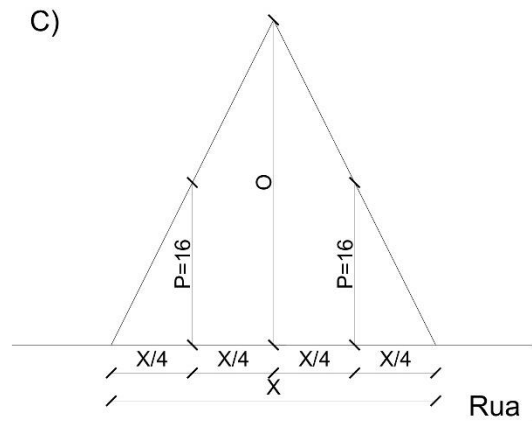
ANEXO I
 LOTES COM FIGURA GEOMÉTRICA IRREGULAR



X = Testada
 X/2 = Metade da testada
 O = Profundidade máxima
 P = Profundidade média
 H = Profundidade mínima

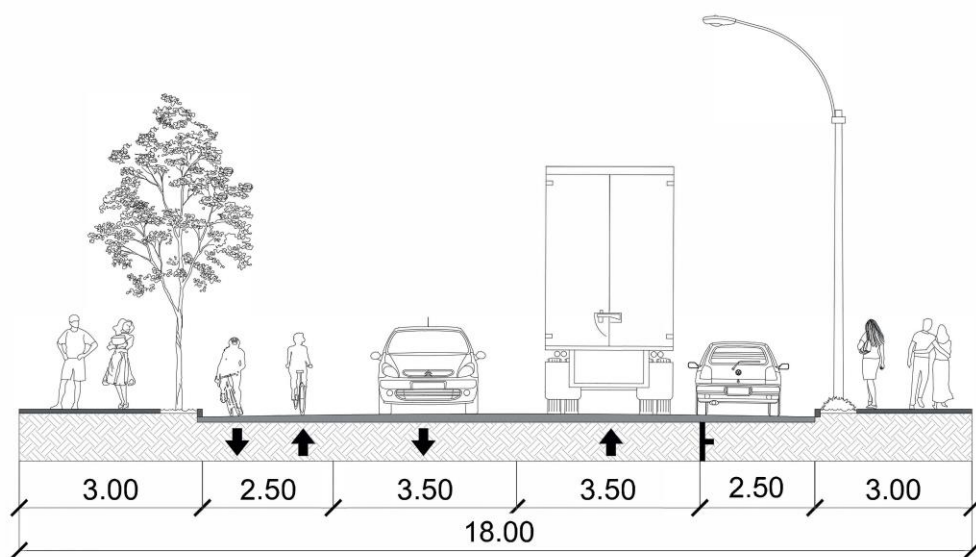


X = Testada
 X/2 = Metade da testada
 O/2 = P
 P = Profundidade média

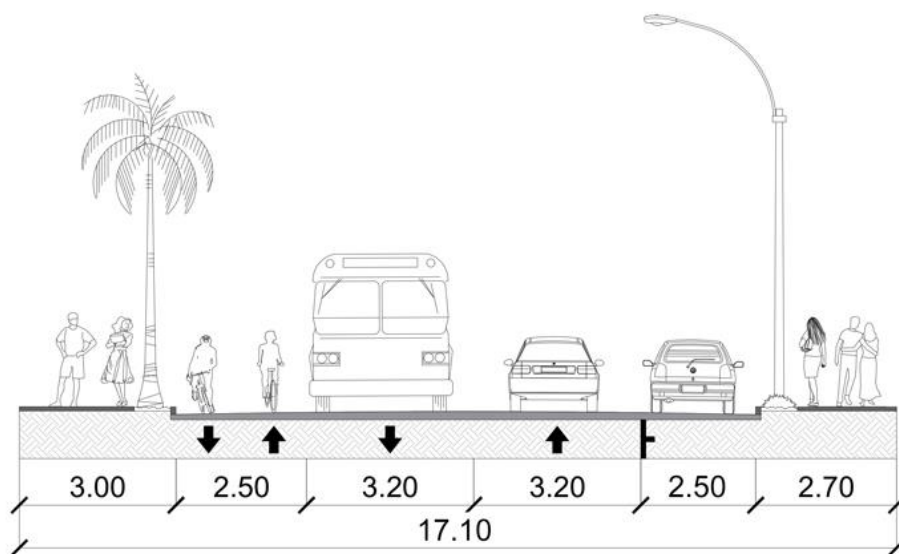


X = Testada do lote
 $X/4 = \frac{1}{4}$ da testada do lote
 O = Linha imaginária
 $O/2 = P$
 P = Profundidade média
 Neste caso para definir a profundidade média traçar uma linha imaginária no vértice perpendicular até a testada

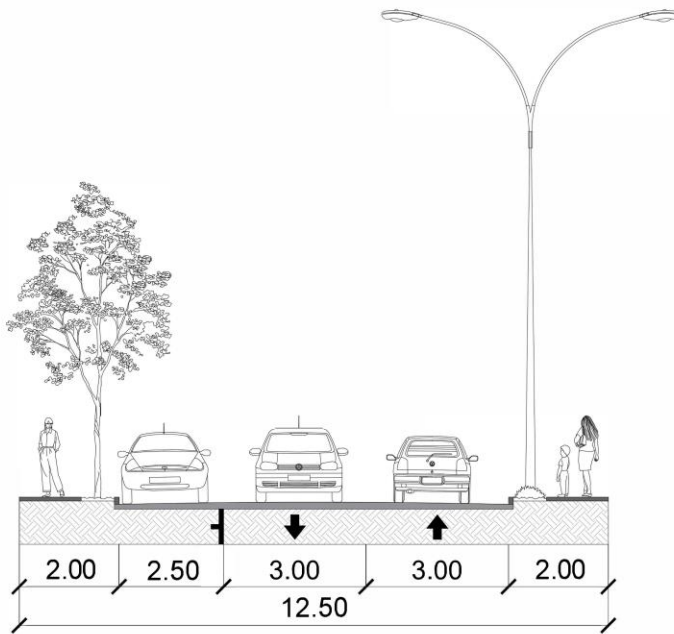
ANEXO II
GABARITO DE VIAS



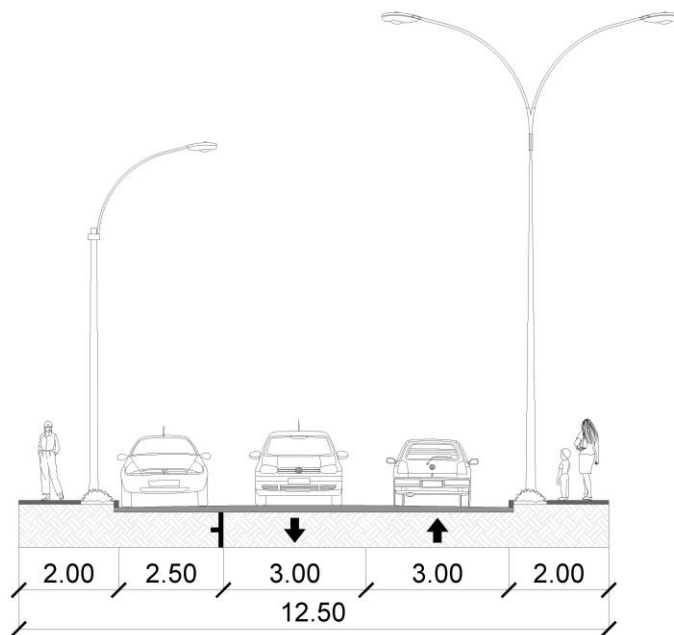
VIA ARTERIAL



VIA COLETORA

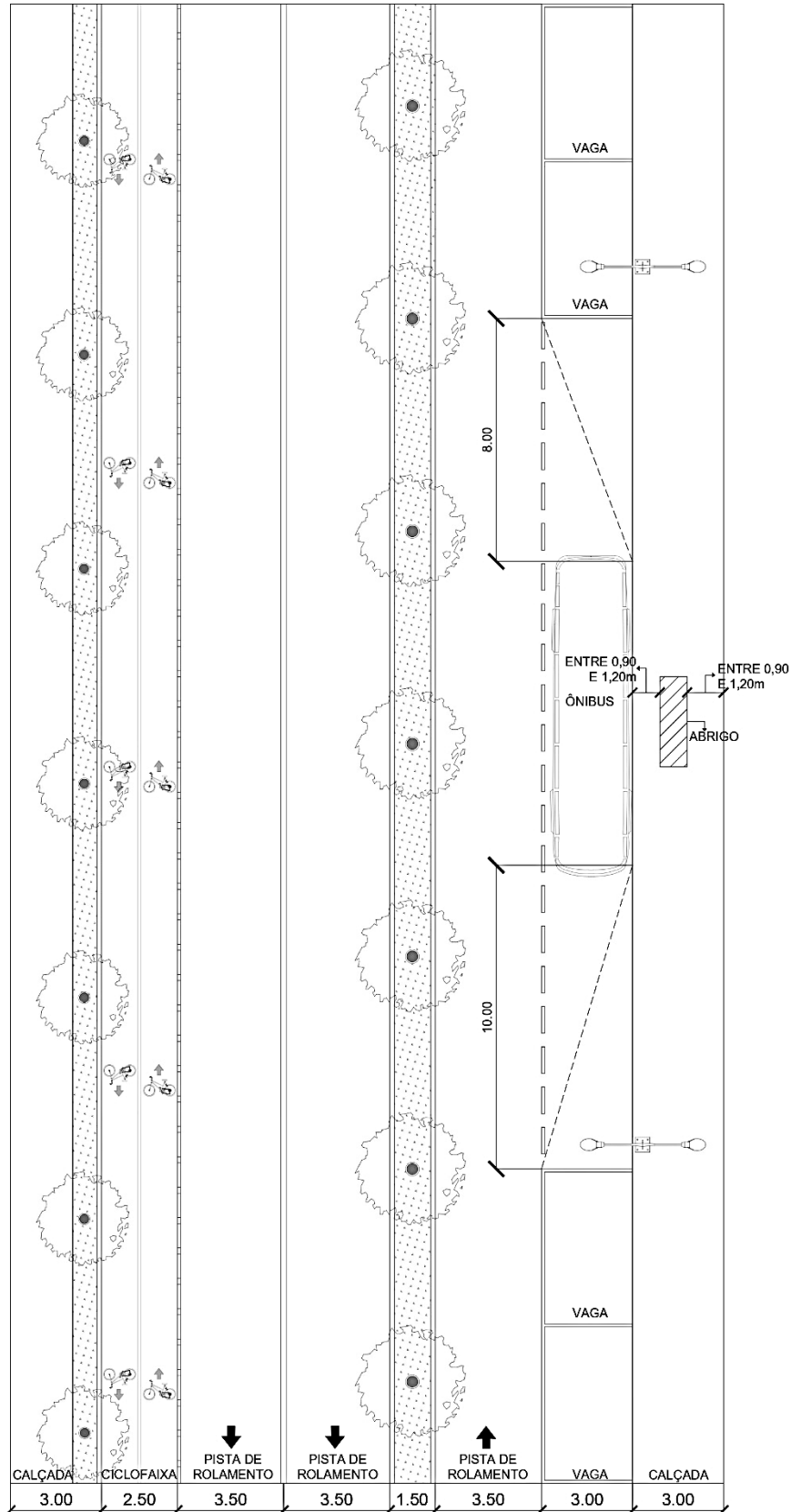


VIA LOCAL (A)

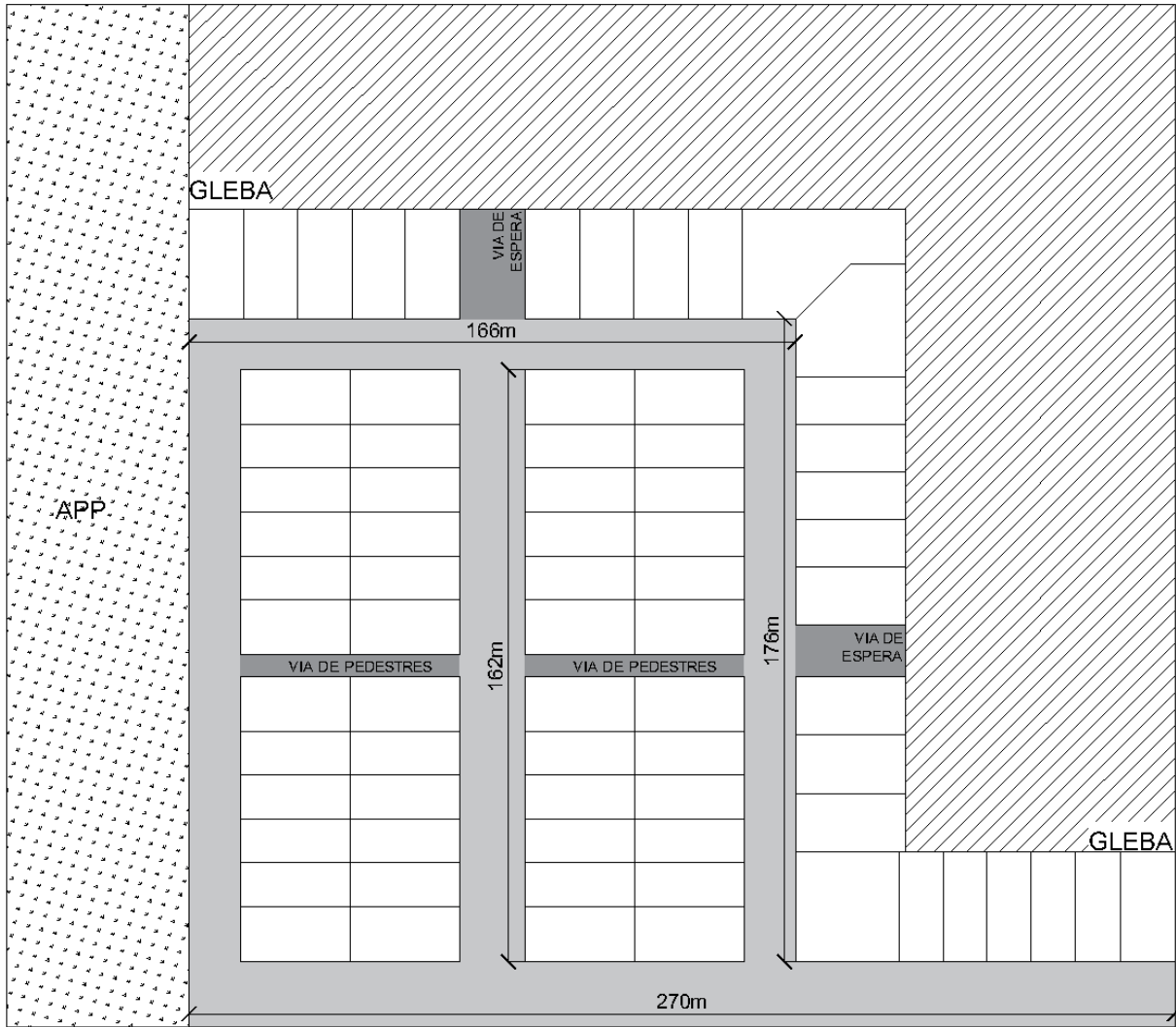


VIA LOCAL (B)

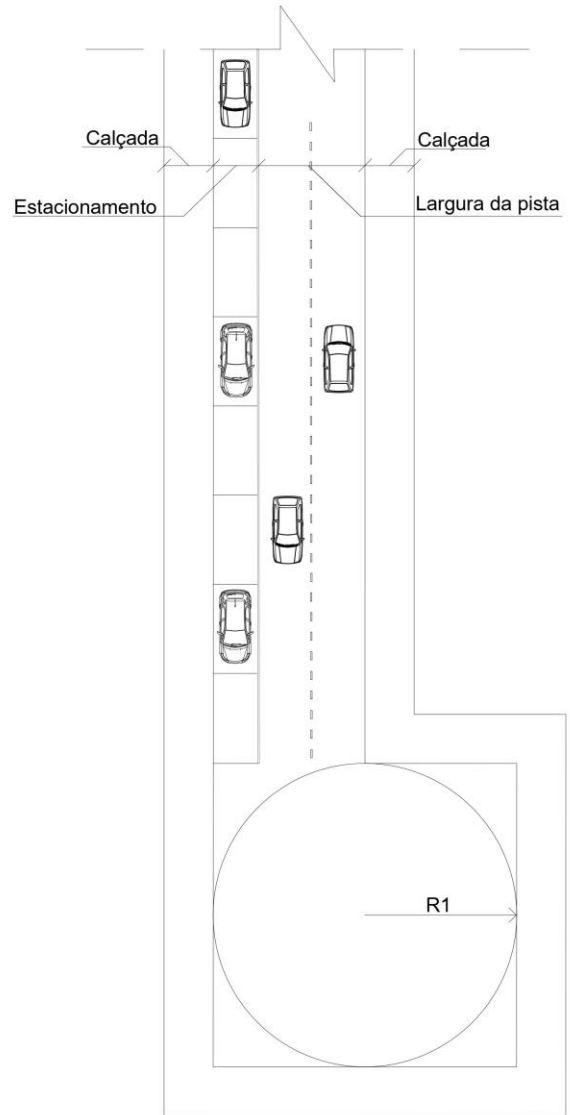
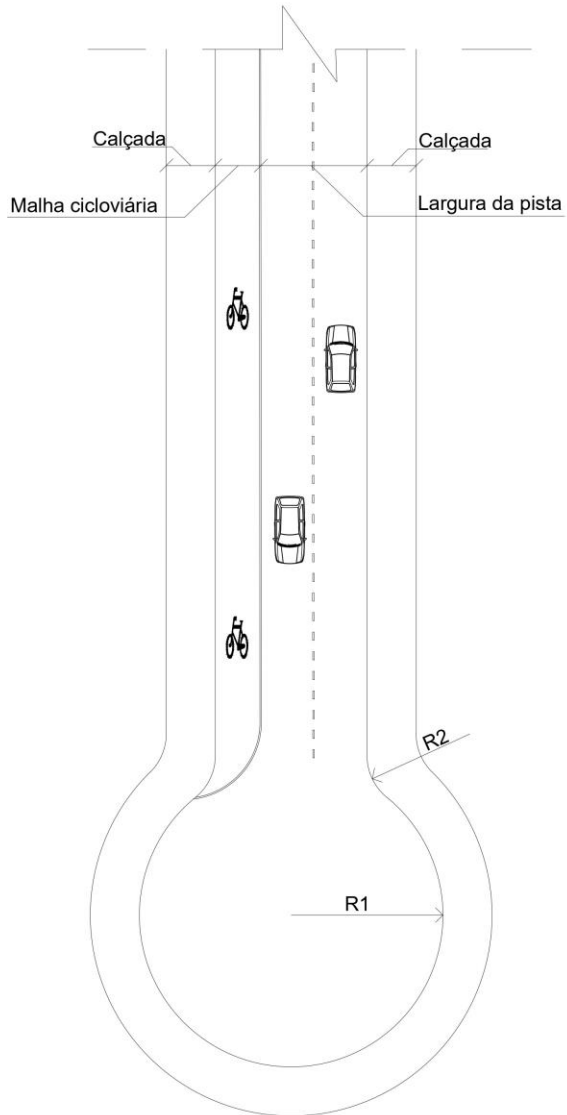
ANEXO III
CROQUI DE BAIADA DE PARADA DE VEÍCULO NA PISTA E DISTÂNCIAS PONTO DE ÔNIBUS



ANEXO IV
CROQUI ILUSTRATIVO DISPOSIÇÕES DE QUADRAS E VIAS DE ESPERA E DE PEDESTRES



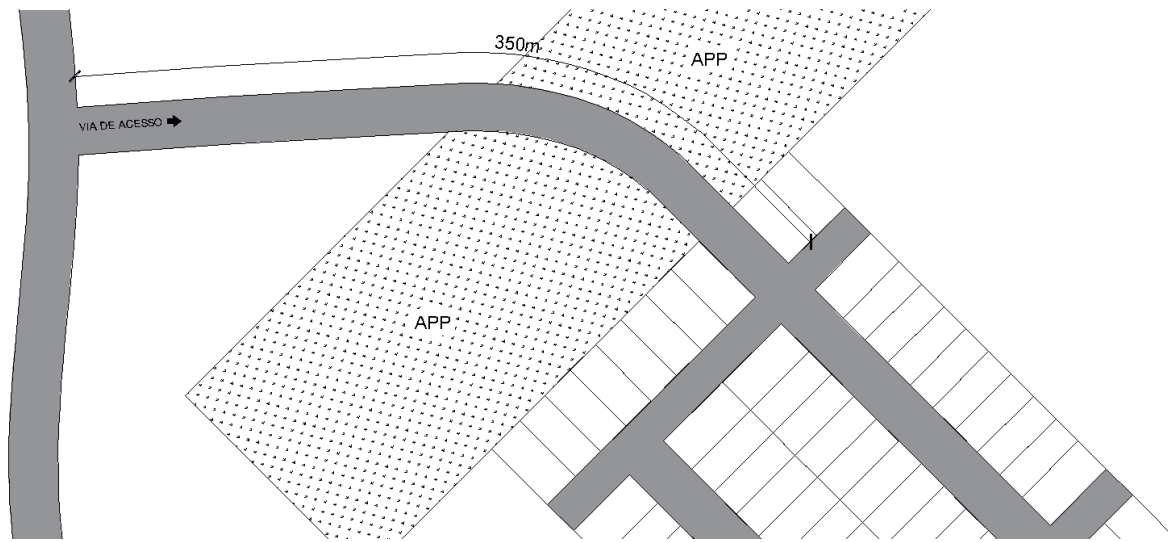
ANEXO V MODELO DE PRAÇA DE RETORNO



R1 = Igual ou superior a pista

R2 = Largura da Calçada

ANEXO VI
CROQUI ILUSTRATIVO DO PROLONGAMENTO DE VIAS PARA TRANSPOR APP



EXEMPLO DE PROLONGAMENTOS DE VIAS